

# De nieuwe wettelijke regeling voor de burgerlijke professionele aansprakelijkheid van de notaris

**Karen RONSIJN en Prof. dr. Ilse SAMOY**

**Praktijkassistent en Hoofddocent**

**Instituut voor Verbintenissenrecht, KU Leuven, UHasselt**

## INHOUD

Inleiding	242
Afdeling 1. Achtergrondgeschiedenis	242
Afdeling 2. Uitoefening van het ambt in een notarisvennootschap	244
Afdeling 3. Dubbele beperking van de professionele aansprakelijkheid	245
Afdeling 4. Verzekeringsverplichting van de notaris	246
Afdeling 5. Inwerkingtreding en overgangsbepaling	247
Afdeling 6. Betekenis van de wetswijziging voor de kwalificatie van de verhouding tussen cliënt en notaris	247
a) Het contractuele aansprakelijkheidsregime	247
b) Het buitencontractuele aansprakelijkheidsregime	248
Besluit	249

## Inleiding

1. De wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie bevat een luik over het notarisambt<sup>1</sup> en wijzigt de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt met betrekking tot de verzekeringsverplichting van de notarissen, de uitoefening van het ambt in een notarisvennootschap en de beperking van de aansprakelijkheid<sup>2</sup>.

In deze bijdrage gaan we eerst na wat de achtergrondgeschiedenis is van de nieuwe regeling (afd. 1). Vervolgens overlopen we de aangebrachte wijzigingen inzake de uitoefening van het notarisambt in een vennootschap (afd. 2), de dubbele beperking van aansprakelijkheid (afd. 3) en de verzekeringsverplichting (afd. 4)<sup>3</sup>. Verder staan we kort stil bij de inwerkingtreding en overgangsbepalingen van deze wetswijzigingen (afd. 5). We eindigen met de betekenis van de wetswijzigingen voor de kwalificatie van de verhouding tussen cliënt en notaris (afd. 6).

## Afdeling 1. Achtergrondgeschiedenis

2. De nieuwe regelgeving sluit aan bij de laatste stap in de evolutie van de professionele aansprakelijkheid van de vrije beroeper. GEENS vatte deze evolutie mooi samen naar aanleiding van zijn bijdrage voor het Notarieel Congres in 2009<sup>4</sup>. Traditioneel stond de alleenwerkende vrije beroeper met zijn privévermogen in voor de schadelijke gevolgen van zijn professionele fouten. Vervolgens gingen de vrije beroepers meer en meer samenwerken en konden dus meerdere vermogens worden aangesproken in geval van professionele aansprakelijkheid. Aanvankelijk gebeurde dit via het opzetten van vennootschapsrechtelijke structuren met een onbeperkte aansprakelijkheid. De laatste stap in deze evolutie is nu dat enkel het vennootschapsvermogen instaat voor de professionele aansprakelijkheid van de vrije beroeper.

3. Deze laatste stap in de evolutie komt tegemoet aan de in het kmo-plan vooropgestelde maatregelen, die de ministerraad goedkeurde op 20 juli 2012<sup>5</sup>. Algemeen beoogt een kmo-plan maatregelen te nemen om zelfstandigen beter te beschermen en om het zelfstandig ondernemerschap aan te moedigen. De maatregelen uit het kmo-plan van 2012 hebben in het bijzonder tot doel om de burgerlijke aansprakelijkheid te beperken van alle vrije en gereguleerde beroepen door een uitoefening van hun beroep als rechtspersoon en daarmee het stelsel van hun beroepen in overeenstemming te brengen met het stelsel van het gemeen aansprakelijkheidsrecht<sup>6</sup>.

4. De nieuwe regelgeving voor de notarissen vormt dan ook niet het eerste wetgevende initiatief in de rij. In chronologische volgorde opgesomd, nam de wetgever al gelijkaardige initiatieven voor de architecten, de cijferberoepen, de vastgoedmakelaars en de dierenartsen. Ook voor de gerechtsdeurwaarders werkte de wetgever een regeling uit in dezelfde wet van

1. Art. 130 t.e.m. 138 van deze wet (BS 14 mei 2014).

2. Wet 16 maart 1803 (hierna de "W Notarisambt").

3. Voor een bespreking van deze en andere wijzigingen aan de Wet Notarisambt, zie A. RENIERS, "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, 1-4.

4. K. GEENS, "De evolutie van de aansprakelijkheid van de persoon en de structuur als waarborg" in *Verslagboek Notarieel Congres 2009*, Brussel, Larcier, 2009, p. 325-331.

5. *Parl.St.* Kamer 2013-14, nr. 53, 3149/001, p. 114. Op dit punt was het kmo-plan van 2012 een evaluatie en aanpassing van het daaraan voorafgaande kmo-plan, dat de regering goedkeurde op 10 oktober 2008.

6. *Parl.St.* Kamer 2009-2010, nr. 52, 2261/02, p. 3 en 4.

25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie. Voor de advocaten bestaat er nog geen wettelijke regeling. Dit neemt evenwel niet weg dat de Orde van Vlaamse Balies zelf een deontologische regeling voorschrijft.

**5.** Wat de *architecten* betreft kan een rechtspersoon zelf het beroep van architect uitoefenen. Er geldt een verplichting tot verzekering. Verder zijn alle zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité en alle zelfstandige mandatarissen die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verzekeringspremies. Ten slotte zijn de bestuurders, zaakvoerders en leden van het directiecomité hoofdelijk aansprakelijk jegens derden voor iedere schuld die uit de tienjarige aansprakelijkheid voortvloeit, indien de rechtspersoon niet door een verzekering is gedekt<sup>7</sup>.

**6.** Met de wet van 18 januari 2010 betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon<sup>8</sup> voerde de wetgever het kmo-plan uit voor de *cijferberoepen*<sup>9</sup>. Dit zijn enerzijds de accountants, belastingconsulenten, erkende boekhouders en erkende boekhouders-fiscalisten<sup>10</sup>, en anderzijds de bedrijfsrevisoren<sup>11</sup>.

Net zoals bij de architecten kunnen ook de cijferberoepen worden uitgeoefend door een rechtspersoon. In dat geval wordt bij de uitoefening van bepaalde opdrachten een vertegenwoordiger(-natuurlijke persoon) aangeduid die instaat voor de uitvoering van de opdracht in naam en voor rekening van de vennootschap. Voor die vertegenwoordiger gelden dezelfde voorwaarden en dezelfde tuchtrechtelijke aansprakelijkheid als wanneer hij die opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen.

Voor de externe accountants, externe belastingconsulenten, erkende boekhouders en erkende boekhouders-fiscalisten wordt in de wet expliciet vermeld dat ze overeenkomstig het gemeen recht aansprakelijk zijn voor de uitoefening van hun professionele opdrachten en dat ze verplicht zijn hun burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren.

Ook voor de bedrijfsrevisoren voorziet de wetgever in een aansprakelijkheid overeenkomstig het gemeen recht. Verder bepaalt de wetgever dat, behoudens bij

overtreding gepleegd met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, de aansprakelijkheid bij wettelijke opdrachten - zowel voor de bedrijfsrevisor-natuurlijke persoon als voor de bedrijfsrevisor-rechtspersoon - wordt beperkt tot een bedrag van drie miljoen euro voor de uitoefening van een van deze opdrachten bij een andere persoon dan een genoteerde vennootschap, en tot twaalf miljoen euro voor de uitoefening van een van deze opdrachten bij een genoteerde vennootschap.

**7.** Voor de *vastgoedmakelaar* was het wachten op de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar<sup>12</sup>. Naar luid van deze wet kan een rechtspersoon het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen. Verder is elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die het beroep van vastgoedmakelaar mag uitoefenen, verplicht zich te verzekeren. Wanneer het beroep van vastgoedmakelaar wordt uitgeoefend door een rechtspersoon, zijn - net zoals bij de architecten - alle zaakvoerders, actieve vennoten, bestuurders en leden van het directiecomité hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verzekeringspremies. Ten slotte zijn de zaakvoerders, bestuurders en/of actieve vennoten volledig burgerlijk aansprakelijk voor de handelingen gesteld in de uitoefening van het beroep in het kader van een rechtspersoon, indien de rechtspersoon niet is ingeschreven op het tableau van vastgoedmakelaars.

**8.** Recent kwam de wetgever ook tussen in de organisatie van het beroep van *dierenarts* met de wet van 19 maart 2014<sup>13</sup> tot wijziging van de wet van 28 augustus 1991 op de uitoefening van de diergeneeskunde<sup>14</sup>. Zo is het ook een rechtspersoon toegelaten de diergeneeskunde uit te oefenen. Evenwel kan dit enkel via dierenartsen-natuurlijke personen die gemachtigd zijn om diergeneeskundige handelingen uit te voeren. Deze dierenartsen zijn vennoten van de rechtspersoon of hebben een contract met deze rechtspersoon. Zowel de dierenarts-natuurlijke persoon als de diergeneeskundige rechtspersoon is verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering aan te gaan. Wat de diergeneeskundige rechtspersonen betreft, zijn alle zaakvoerders, bestuurders en leden van het directiecomité hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verzekeringspremies.

**9.** Naast een luik over het notarisambt bevat de wet

7. De wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon (BS 25 april 2006) wijzigd de artikelen 2, 9 en 12 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

8. BS 17 maart 2010.

9. P. DE WOLF, "De aansprakelijkheid van natuurlijke personen die hun beroep uitoefenen in eigen naam of in het kader van een rechtspersoon" in X, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: "rechtspersonen en natuurlijke personen"*, Antwerpen, Intersentia, 2012, p. 31-57.

10. Hiertoe wijzigd de boven vernoemde wet van 18 januari 2010 de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen (BS 11 mei 1999). Zie voornamelijk art. 20-22bis, 32-34, 47 en 50 wet 22 april 1999.

11. Hiertoe wijzigd de wet van 18 januari 2010 de wet van 22 juli 1953 houdende oprichting van een Instituut van Bedrijfsrevisoren en organisatie van het publiek toezicht op het beroep van bedrijfsrevisor, gecoördineerd op 30 april 2007 (BS 24 mei 2007). Zie voornamelijk art. 4bis, 9bis, 16-17bis wet 22 juli 1953.

12. BS 22 augustus 2013. Zie voornamelijk art. 3-4 en 10 wet 11 februari 2013.

13. BS 16 april 2014.

14. BS 15 oktober 1991. Zie voornamelijk art. 1 en 4 wet 28 augustus 1991.

van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie een luik over de *gerechtsdeurwaarders*. De artikelen 223 t.e.m. 230 van deze wet wijzigen enkele artikelen van het Gerechtelijk Wetboek die het beroep van de gerechtsdeurwaarders regelen<sup>15</sup>. Zo is de gerechtsdeurwaarder persoonlijk aansprakelijk voor de fouten die hij begaat in de uitoefening van zijn ambt, ongeacht of hij dat ambt al dan niet binnen een onderneming uitoefent. Hij is verplicht die aansprakelijkheid te verzekeren ten belope van vijf miljoen euro. Hij kan echter slechts aansprakelijk worden gesteld ten belope van maximaal vijf miljoen euro per schadegeval.

Deze wijziging sloop alsnog in de wet van 25 april 2014 naar aanleiding van amendement nr. 100, dat mevrouw SENECAUT indiende om in dezelfde aansprakelijkheidsregeling te voorzien als die welke voor de notarissen geldt. In beide gevallen gaat het immers om juridische beroepen waarvan de beoefenaars handelen als openbare ambtenaren<sup>16</sup>. Eén van de verschilpunten met de regeling voor de notarissen is dat bij de gerechtsdeurwaarders zowel de gerechtsdeurwaarder die zijn ambt uitoefent als natuurlijke persoon, als deze die zijn ambt uitoefent binnen een vennootschap, geniet van de aansprakelijkheidsbeperking ten belope van vijf miljoen euro, daar waar dit bij de notarissen enkel het geval is wanneer de notaris zijn ambt uitoefent in een vennootschap. Een ander verschilpunt is dat de gerechtsdeurwaarder persoonlijk aansprakelijk blijft, zelfs als hij zijn ambt uitoefent in een vennootschap, daar waar de beroepsaansprakelijkheid van de notaris-vennoot beperkt is tot zijn inbreng.

**10.** Zoals hierboven reeds vermeld, nam de wetgever op dit vlak nog geen initiatief ten aanzien van de *advocaten*. Dit weerhield de Orde van Vlaamse Balies evenwel niet om zelf deontologische regelen voor te schrijven. Zo blijkt uit de Codex Deontologie Advocaten<sup>17</sup> dat de advocaat zijn beroep eveneens kan uitoefenen in een vennootschap en dat de advocaat verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering moet aangaan, daarbij rekening houdend met de aard en de omvang van de risico's, die hij uit hoofde van zijn praktijk oploopt<sup>18</sup>. Via de verzekering van de Orde is de beroepsaansprakelijkheid verzekerd ten belope van 1.250.000 EUR per schadegeval<sup>19</sup>. Ten slotte volgt uit deze Codex dat de beroepsaansprakelijkheid van de advocaat kan worden beperkt door afspraken met cliënten of door de uitoefening van het beroep in het

kader van een burgerlijke vennootschap met beperkte aansprakelijkheid<sup>20</sup>.

**11.** De nieuwe regeling voor de *notaris* vormt geen identieke kopie van één van de wettelijke regelingen van deze andere vrije beroepers, maar brengt elementen uit verschillende regelingen samen.

## Afdeling 2. Uitoefening van het ambt in een notarisvennootschap

**12.** Onveranderd is dat een notaris, alleen of in associatie, zijn ambt kan uitoefenen binnen een professionele vennootschap (huidig art. 50, § 1, eerste lid Wet Notarisambt). De redenen om het notarisambt uit te oefenen binnen een vennootschap zijn vaak fiscaal en financieel van aard<sup>21</sup>. Met de huidige wijziging van de Wet Notarisambt komt daar de beperking van de aansprakelijkheid als belangrijke reden bij, aangezien de beroepsaansprakelijkheid van de notaris enkel wordt beperkt tot het wettelijk vastgestelde bedrag van vijf miljoen euro, indien de notaris zijn ambt uitoefent in een vennootschap.

**13.** Voortaan kan deze vennootschap enkel de vorm aannemen van een BVBA of een CVBA, waar dit voorheen - met uitzondering van de NV en de commanditaire vennootschap - alle burgerlijke vennootschappen konden zijn, die de vorm aannamen van een bij wet geregelde vennootschap of samenwerkingsverband (huidig art. 50, § 1, tweede lid Wet Notarisambt). Volgens de wetgever zijn enkel de BVBA en CVBA rechtsvormen, die aangepast zijn aan het notarieel ambt en/of aan de beoogde doelstelling van beperking van aansprakelijkheid<sup>22</sup>.

**14.** Zoals voorheen blijft de notaris, die zijn ambt uitoefent in een vennootschap, evenwel persoonlijk titularis van zijn notarisambt (huidig art. 50, § 1, derde lid Wet Notarisambt). De reden die de wetgever hiervoor opgeeft, is dat de notaris wordt benoemd bij koninklijk besluit en dat het moeilijk te bevatten is hoe deze benoeming zou kunnen worden uitgebreid tot een rechtspersoon, die overigens de vereiste hoedanigheid zou kunnen verliezen indien de vennoten ervan niet meer voldoen aan de wettelijke vereisten<sup>23</sup>. Hiermee onderscheidt de notaris zich van de architect, de cijferberoeper, de vastgoedmakelaar en de dierenarts, die het beroep zelf kunnen laten uitoefenen door een rechtspersoon. Rechtstechnisch worden de beroeps-

15. Boek IV (zijnde art. 509-555<sup>quater</sup>) van het Gerechtelijk Wetboek, zoals gewijzigd door de wet van 7 januari 2014 tot wijziging van het statuut van de gerechtsdeurwaarders (BS 22 januari 2014). Zie voornamelijk art. 509 Ger.W. Parl.St. Kamer 2013-14, nr. 53, 3149/005, p. 75.  
16. Codex Deontologie Advocaten, goedgekeurd door de algemene vergadering van de Orde van Vlaamse Balies op 25 juni 2014, BS 30 september 2014, in werking op 1 januari 2015.  
17. Art. X.3.9.1 en X.3.9.2 Codex.  
18. Art. III.1.3.1 Codex.

20. Art. III.1.3.1, tweede lid Codex.  
21. M. WYCKAERT, "De uitoefening van een cijferberoep in het kader van een rechtspersoon: de gevolgen voor de rechtspersoon, zijn vennoten, zijn bestuurders en zijn vertegenwoordigers" in X, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: "rechtspersonen en natuurlijke personen"*, Antwerpen, Intersentia, 2012, p. 8 en 20.  
22. Parl.St. Kamer, nr. 53, 3149/001, p. 117.  
23. Parl.St. Kamer, nr. 53, 3149/001, p. 116.

handelingen niettemin ook bij de notaris toegerekend aan de notarisvennootschap. Gelet op het feit dat de gerechtsdeurwaarder, net zoals de notaris, een openbaar ambtenaar is bij de uitoefening van zijn wettelijke opdrachten (art. 509, § 1, eerste lid Ger.W.), lijkt ook hier te kunnen worden gesteld dat de gerechtsdeurwaarder persoonlijk titularis van zijn ambt blijft, zelfs als hij dat ambt uitoefent binnen een onderneming.

### Afdeling 3. Dubbele beperking van de professionele aansprakelijkheid

**15.** Hoewel de notaris reeds vroeger zijn beroep mocht uitoefenen binnen een professionele vennootschap en de beperking van zijn professionele aansprakelijkheid voor de hand lag, bleef hij met deze vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor zijn professionele fouten en kon de vennootschap zich verhalen op de notaris (vroeger art. 50, § 1, a), *in fine* Wet Notarisambt).

Voortaan is de aansprakelijkheid van de vennoten in dat geval beperkt tot hun inbreng. Bovendien is de aansprakelijkheid van de notarisvennootschap, naar het voorbeeld van de bedrijfsrevisor, voortaan beperkt tot een bedrag van vijf miljoen euro. Evenwel gelden deze beperkingen niet wanneer de notaris overtredingen heeft begaan met bedrieglijk oogmerk of met het doel om schade te berokkenen<sup>24</sup>. In dat geval blijft de notaris hoofdelijk aansprakelijk met de vennootschap en kan de vennootschap zich verhalen op de notaris (huidig art. 50, § 4 Wet Notarisambt). Volledigheids halve wordt opgemerkt dat het hier enkel gaat over de professionele aansprakelijkheid en niet over de algemene aansprakelijkheid die een notarisvennootschap kan oplopen (bv. i.v.m. de huur van het kantoorgebouw, de arbeidscontracten met de notariële bedienden). Bij deze algemene aansprakelijkheid was het ook vóór de wetswijziging reeds toegelaten om die aansprakelijkheid te beperken tot de inbreng<sup>25</sup>.

**16.** Hierbij valt op dat de aansprakelijkheidsbeperkingen voorbehouden zijn aan de notaris die zijn ambt uitoefent binnen een vennootschap. Bijgevolg blijft de notaris, die zijn ambt uitoefent als natuurlijke persoon, onbeperkt aansprakelijk voor zijn eventuele professionele fouten.

Waarom de wetgever de dubbele beperking van aansprakelijkheid verbindt aan de uitoefening van het

notarisambt binnen een vennootschap, blijkt duidelijk uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 25 april 2014<sup>26</sup>. Vooreerst stelt de wetgever dat de beperking van de aansprakelijkheid één van de voornaamste troeven is van een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, waardoor de uitoefening van het notarisambt binnen een vennootschap een kostbaar en zelfs onmisbaar element is voor de toekenning van aansprakelijkheidsbeperkingen. Verder stelt de wetgever vast dat er bij derden een groter vertrouwen bestaat in de rechtspersonen dan in de natuurlijke personen, een tendens die zich steeds scherper aftekent. De perceptie bestaat dat rechtspersonen meer waarborgen en zekerheid bieden. De uitoefening van het ambt in een rechtspersoon vermijdt elke verwarving van de private en professionele vermogens. Op elk moment blijkt duidelijk wat aan de vennootschap behoort en wat niet.

Ten slotte heeft de wetgever in het algemeen de bezorgdheid om de beroepsaansprakelijkheid verzekeraar te houden. De bedragen in aansprakelijkheidsgeschillen lopen immers steeds hoger op. Het gevolg hiervan is dat de kost van de verzekering evenredig toeneemt en soms bijna onverzekerbaar wordt, wat noch in het belang van de notaris is, noch in het belang van zijn cliënt<sup>27</sup>.

**17.** Aan de ene kant geniet de notaris die zijn ambt uitoefent *buiten* een vennootschap dus van geen enkele aansprakelijkheidsbeperking. Aan de andere kant geniet de notaris die zijn ambt uitoefent *binnen* een vennootschap van een dubbele aansprakelijkheidsbeperking. Evenwel stelt de wetgever uitdrukkelijk dat dergelijk onderscheid geen schending uitmaakt van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Immers, worden alle notarissen die hun ambt uitoefenen buiten een vennootschap op dezelfde manier behandeld, alsook alle notarissen die hun ambt uitoefenen in het kader van een vennootschap. Het verschil in behandeling gaat volgens de wetgever uit van een objectief criterium, met name het feit dat de notaris zijn ambt al dan niet in vennootschap uitoefent. De toegang tot de notarisvennootschap staat trouwens open voor iedereen onder dezelfde voorwaarden<sup>28</sup>.

**18.** Zoals gezegd, beperkt de Wet Notarisambt de aansprakelijkheid van de vennoten voortaan tot hun inbreng (huidig art. 50, § 4, lid 1 Wet Notarisambt).

Het openbaar ambt vereist dat enkel notarissen ven-

24. *Parl.St.* Kamer, nr. 53, 3149/001, p. 118: daar wordt bevestigd dat de aansprakelijkheidsbeperking van de vennootschap tot vijf miljoen euro niet wordt uitgebreid tot de hoofdelijke aansprakelijkheid van de notaris die voortvloeit uit een overtreding die hij heeft begaan met bedrieglijk inzicht of met het oogmerk te schaden.

25. M. WYCKAERT, "De uitoefening van een cijferberoep in het kader van een rechtspersoon: de gevolgen voor de rechtspersoon, zijn vennoten, zijn bestuurders en zijn vertegenwoordigers" in X, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: "rechtspersonen en natuurlijke personen"*, Antwerpen, Intersentia, 2012, p. 8.

26. *Parl.St.* Kamer, nr. 53, 3149/001, p. 114-117. Zie in volledig identieke bewoordingen N. NICAISE, "Quelques réflexions sur l'exercice de la fonction de notaire en société" in *Verslagboek Notarieel Congres 2009*, Brussel, Larcier, 2009, p. 335 en p. 339-340: NICAISE gaat zelfs verder en stelt dat de notaris die zijn ambt uitoefent als natuurlijke persoon zal verdwijnen, aangezien de voordelen van de beperking van aansprakelijkheid en van de vennootschapsvorm *tout court* zodanig zijn dat de uitoefening in een vennootschap onmisbaar wordt.

27. *Parl.St.* Kamer, nr. 53, 3149/001, p. 113.

28. *Parl.St.* Kamer, nr. 53, 3149/001, p. 115-116.



noten kunnen worden van een notarisvennootschap (huidig art. 50, § 2 Wet Notarisambt). Derden mogen zich niet inmengen in een openbaar ambt<sup>29</sup>. Overigens moet elke notaris die zijn ambt uitoefent binnen een notarisvennootschap, vennoot worden binnen deze vennootschap<sup>30</sup>.

**19.** Volgens de parlementaire voorbereiding heeft de bepaling dat de aansprakelijkheid van de vennoten beperkt is tot hun inbreng enkel betrekking op hun professionele aansprakelijkheid als notaris en niet op hun aansprakelijkheid als orgaan van de vennootschap (zoals bijvoorbeeld een zaakvoerder of bestuurder)<sup>31</sup>.

Het is inderdaad zo dat ook de zaakvoerders of bestuurders van een notarisvennootschap notaris moeten zijn binnen diezelfde notarisvennootschap (art. 51, 3, a) Wet Notarisambt)<sup>32</sup>. In het algemeen kan iedere zaakvoerder of bestuurder alle handelingen verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap (zie bv. art. 257 W.Venn.). Welnu, naar luid van artikel 50, § 3 van de Wet Notarisambt bestaat dat doel bij een notarisvennootschap in de uitoefening van het ambt van notaris. Tot het takenpakket van een zaakvoerder of bestuurder kan dus in principe de uitoefening van het notarisambt behoren. Daarnaast zijn er nog de “andere” bestuurstaken, waaronder bv. de tijdige betaling van belastingen, het beheer van het personeel, de huur van het kantoor, het vervullen van de vennootschapsrechtelijke verplichtingen van de notarisvennootschap, zoals de bijeenroeping van de algemene vergadering, de vertegenwoordiging van de notarisvennootschap, het opmaken van de jaarrekening.

In het licht hiervan verduidelijkt de parlementaire voorbereiding dat de beperking van de aansprakelijkheid tot de inbreng enkel geldt voor fouten in de uitoefening van het notarisambt, en niet voor fouten in andere bestuurstaken. Op deze laatste fouten is nog steeds het vennootschapsrechtelijk aansprakelijkheidsregime van toepassing, waarbij de zaakvoerder/bestuurder onder meer hoofdelijk aansprakelijk is voor alle schade die het gevolg is van overtreding van het W.Venn. of van de vennootschapsstatuten (zie art. 263 en 408, tweede lid W.Venn.).

In dezelfde zin pleit WYCKAERT er bij de cijferberoepers voor om een duidelijk onderscheid te maken tussen de bestuurstaken en de beroepsuitoefening. De reden die zij hiervoor opgeeft is dat de zaakvoerder/bestuurder anders riskeert een hoofdelijke aansprakelijkheid op te lopen voor een fout in de uitoefening van zijn ambt<sup>33</sup>.

## Afdeling 4. Verzekeringsverplichting van de notaris

**20.** Sinds de wijziging van de Wet Notarisambt in 1999 is de notaris wettelijk verplicht een verzekering aan te gaan<sup>34</sup>. Deze verplichting tot verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid was van toepassing op de notarissen die hun beroep uitoefenden hetzij als natuurlijke persoon, hetzij binnen een vennootschap. Verder was iedere notaris verplicht zich te verzekeren voor een minimumbedrag van 2.500.000 EUR.

**21.** Zoals hierboven reeds aangekondigd, bracht de wetgever ook wijzigingen aan aan deze verzekeringsverplichting. Uit de artikelen 34<sup>ter</sup> en 50, § 4, *in fine* van de Wet Notarisambt volgt voortaan dat de notaris verplicht is een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid aan te gaan die ten minste het bedrag van vijf miljoen euro waarborgt. Deze verplichting geldt zowel voor de notaris die zijn ambt uitoefent als natuurlijke persoon, als voor de notaris die zijn ambt uitoefent binnen een notarisvennootschap.

**22.** Net zoals bij de andere vrije beroepers kadert deze verplichting tot verzekering van de beroepsaansprakelijkheid in de evolutie van een toegelaten naar een verplichte verzekering. Deze evolutie past in de verschuivingen die zich voordoen in het aansprakelijkheidsrecht. Immers, waar het aansprakelijkheidsrecht altijd al als basisfunctie de vergoeding van slachtoffers nastreefde naast een preventieve en repressieve functie, ligt steeds sterker de nadruk op de compenserende functie. De aanwezigheid van een aansprakelijkheidsverzekering is vaak bepalend voor de benadeelde om daadwerkelijk aanspraak te kunnen maken op vergoeding<sup>35</sup>.

29. *Parl.St.* Kamer, nr. 53, 3149/001, p. 117.

30. Art. 11, § 2 Reglement van de vennootschappen van notarissen, aangenomen door de algemene vergadering van de Nationale Kamer van Notarissen op 26 april 2011, en gewijzigd door de algemene vergadering op 12 juni 2014.

31. *Parl.St.* Kamer, nr. 53, 3149/001, p. 118. Wellicht verkeerdelijk voegt de parlementaire voorbereiding er in één adem aan toe dat die beperking evenmin betrekking heeft op hun aansprakelijkheid als vennoot. Zo niet, wordt elke zinvolle betekenis aan deze nieuwe aansprakelijkheidsbeperking ontnomen.

32. Maar omgekeerd - en anders dan bij de vennoten - is niet elke notaris noodzakelijkerwijze zaakvoerder of bestuurder binnen de notarisvennootschap (zie art. 51, § 3, a) Wet Notarisambt en art. 21, § 1 Reglement van de vennootschappen van notarissen). Uit de praktijk blijkt evenwel dat elke notaris, die zijn ambt uitoefent in een vennootschap, meteen ook zaakvoerder of bestuurder is van deze vennootschap.

33. M. WYCKAERT, “De uitoefening van een cijferberoep in het kader van een rechtspersoon: de gevolgen voor de rechtspersoon, zijn vennoten, zijn bestuurders en zijn vertegenwoordigers” in X, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: “rechtspersonen en natuurlijke personen”*, Antwerpen, Intersentia, 2012, p. 28-29.

34. Zie art. 91, lid 1, 1° en 2° en lid 2 Wet Notarisambt, zoals ingevoegd door artikel 41 van de wet van 4 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt (BS 1 oktober 1999), *juncto* art. 1 en 18 Reglement Nationale Kamer van Notarissen voor de organisatie van de notariële boekhouding, 9 oktober 2001, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 9 maart 2003 (BS 1 april 2003); A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, p. 166; P. VANLATUM en S. VANDER EECKEN, “Notariaat en verzekeringen. De verzekeringen van het Notariaat. Een “zachte” noodlanding” in X, *Notariële figuranten*, VLN-congres 4 december 2010, Mechelen, Kluwer, 2010, p. 74.

35. H. COUSY, “Het “noblesse oblige” van het vrij beroep: van aansprakelijkheid

**23.** Zoals hierboven gesteld, wordt de beroepsaansprakelijkheid van de notarisvennootschap beperkt tot een bedrag van vijf miljoen euro. Opdat dit bedrag in geval van een eventuele aansprakelijkheid daadwerkelijk beschikbaar zou zijn, is de notarisvennootschap gehouden haar burgerlijke aansprakelijkheid te verzekeren ten belope van minstens hetzelfde bedrag<sup>36</sup>. Op die manier is het bedrag ook voldoende hoog om de grote meerderheid van de schadegevallen te kunnen dekken.

**24.** Opvallend is dat de notaris die zijn ambt uitoefent buiten een notarisvennootschap evenzeer verplicht is een verzekering aan te gaan voor datzelfde bedrag van vijf miljoen euro, hoewel deze notaris-natuurlijke persoon niet geniet van een aansprakelijkheidsbeperking ten belope van datzelfde bedrag. Deze verplichting, die identiek is aan de verzekeringsverplichting van de notarisvennootschap, vloeit voort uit de gelijke toegang tot de openbare dienst, die ook impliceert dat de burgers die beroep doen op een notaris eenzelfde bescherming mogen verwachten, ongeacht de wijze waarop deze zijn ambt uitoefent<sup>37</sup>.

## Afdeling 5. Inwerkingtreding en overgangsbepaling

**25.** De wijzigingen aan de Wet Notarisambt traden in werking op 24 mei 2014, zijnde tien dagen na publicatie in het *Belgisch Staatsblad* op 14 mei 2014. De wet voorziet evenwel in een overgangsregeling. Zo heeft de notaris, die zijn ambt op 24 mei 2014 reeds uitoefende in een notarisvennootschap, tijd tot 24 mei 2017 om zijn notarisvennootschap aan te passen aan de wetswijzigingen. Zolang deze aanpassing niet is gebeurd, geniet hij echter niet van de aansprakelijkheidsbeperkingen. Tot slot zijn de notaris en de notarisvennootschap verplicht om vóór 24 november 2014 een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid aan te gaan die ten minste het bedrag van vijf miljoen euro waarborgt.

## Afdeling 6. Betekenis van de wetswijziging voor de kwalificatie van de verhouding tussen cliënt en notaris

**26.** Traditioneel maken rechtspraak en rechtsleer voor de grondslag van de burgerlijke professionele aansprakelijkheid van de notaris een onderscheid tussen het contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheidsregime. Treedt de notaris op als openbaar ambtenaar, dan is de verhouding tussen de notaris en zijn cliënt buitencontractueel van aard en geeft een professionele fout aanleiding tot buitencontractuele aansprakelijkheid. Treedt de notaris op als zakenman/juridisch adviseur, dan is de verhouding tussen de notaris en zijn cliënt contractueel, met een contractuele aansprakelijkheid tot gevolg in geval van professionele fouten<sup>38</sup>.

Een aantal recente evoluties in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof<sup>39</sup> en het Hof van Cassatie<sup>40</sup> zet dit traditionele onderscheid onder druk en neigt naar een volledige contractualisering van de verhouding tussen de notaris en zijn cliënt, ongeacht of de notaris optreedt als openbaar ambtenaar of als zakenman/juridisch adviseur<sup>41</sup>.

De vraag die hier rijst, is wat de betekenis is van de hierboven besproken wetswijzigingen voor deze traditionele *summa divisio* wanneer de notaris zijn ambt uitoefent in een notarisvennootschap. Volledigheids halve wordt nogmaals opgemerkt dat hieronder enkel de aansprakelijkheid voor professionele fouten aan bod komt, en niet de algemene aansprakelijkheid die elke vennootschap kan oplopen. Ook deze algemene aansprakelijkheid kan zowel contractueel (bv. de huur van het kantoorgebouw, de arbeidscontracten met notariële bedienden), als buitencontractueel (bv. de val van een cliënt van de trap in het notariskantoor) van aard zijn.

### a) Het contractuele aansprakelijkheidsregime

**27.** Hoewel de notarisvennootschap zelf geen titularis van het notarisambt kan zijn, worden de beroepshandelingen van de notaris wel toegerekend aan de notarisvennootschap (*cf. supra*).

Bijgevolg ontstaat er een contractuele verhouding tussen de notarisvennootschap en de cliënt, wanneer de

naar verzekering", *TPR* 2004, p. 98 en 102-104; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 5-7.

36. *Parl.St.* Kamer 2013-14, nr. 53, p. 118.

37. *Parl.St.* Kamer 2013-14, nr. 53, p. 115.

38. Zie bv. P. HARMEL en R. BOURSEAU, *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires en droit belge de 1830 à 1962*, Luik, Faculté de droit, en Den Haag, Martinus Nijhoff, 1964, nrs. 216 en 225; J. RENS, "Overzicht van rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris (1973-2006)", *TPR* 2006, afl. 4, p. 1796; H. VANDENBERGHE, "Notariële aansprakelijkheid", *TPR* 2010, afl. 4, p. 1916; P. JOISTEN, "Le service public notarial, sa vocation à assurer la sécurité juridique des contrats, son inaptitude à en subir lui-même le régime et son étendue", *Rec.gén.enr.not.* 2013, afl. 7, p. 289; H. CASMAN, "Notariële aansprakelijkheid: Contractueel of buitencontractueel?", *Not.Fisc.M.* 2014, afl. 2, p. 45-47; A. RENIERS, "Arrest van het Grondwettelijk Hof 13 december 2012 - De notariële aansprakelijkheid in het licht van de vertrouwensopdracht van de notaris", *Notariaat* 2013, afl. 18, p. 1-5.

39. GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.const-court.be](http://www.const-court.be).

40. Cass. 6 juni 2013, C.12.0224.F, *Not.Fisc.M.* 2014/2, p. 41 en *JT* 2013, p. 629-633.

41. Zie hieromtrent uitvoerig: I. SAMOY en K. RONSJUN, "De professionele aansprakelijkheid van de notaris en van de notarisvennootschap", te verschijnen in *Jura Falc.* naar aanleiding van de studiedag van 16 mei 2014 over de professionele aansprakelijkheid.

notaris - die zijn ambt uitoefent binnen die notarisvennootschap - optreedt als zakenman/juridisch adviseur. In dat geval is het de notarisvennootschap (en niet de notaris) die contractueel aansprakelijk kan worden gesteld voor een tekortkoming aan haar contractuele verplichtingen, zelfs indien die tekortkoming wordt veroorzaakt door de fout van haar zelfstandige uitvoeringsagent of aangestelde<sup>42</sup>, of door haar orgaan<sup>43</sup>.

**28.** Zoals hierboven reeds aangegeven, zal in de praktijk elke notaris, die zijn ambt uitoefent in een notarisvennootschap, ook zaakvoerder of bestuurder zijn van die vennootschap. Hoewel een duidelijk onderscheid tussen de beroepsuitoefening en de “andere” bestuurstaken is aangeraden omwille van eventuele bijkomende vennootschapsrechtelijke aansprakelijkheden als zaakvoerder/bestuurder (*cf. supra*), kan de beroepsuitoefening dus in principe een bestuurstaak uitmaken, waarbij de notaris dan handelt als orgaan van de notarisvennootschap.

**29.** Dergelijke vennootschapsorganen genieten van een quasi-immuniteit, die identiek is aan de immuniteit van de zelfstandige uitvoeringsagenten en aangestelden<sup>44</sup>.

Dit houdt in dat het orgaan, dat optreedt om een contractuele verbintenis van een partij uit te voeren, buitencontractueel enkel aansprakelijk kan worden gesteld indien de voorwaarden van samenloop vervuld zijn. Dit is het geval indien het orgaan een misdrijf heeft begaan, dan wel (i) indien de hem ten laste gelegde fout een tekortkoming uitmaakt niet alleen aan de contractuele verbintenis maar ook aan de algemene zorgvuldigheidsplicht die op hem rust, en (ii) indien deze fout andere dan aan de slechte uitvoering van het contract te wijten schade heeft veroorzaakt<sup>45</sup>.

## b) Het buitencontractuele aansprakelijkheidsregime

**30.** Indien de notaris - die zijn ambt uitoefent binnen een notarisvennootschap - optreedt als openbaar ambtenaar, is er ingevolge de traditionele opvatting sprake

van een buitencontractuele verhouding tussen de notarisvennootschap en de cliënt.

Welnu, een rechtspersoon is persoonlijk aansprakelijk op grond van artikel 1382 BW, dan wel kwalitatief op grond van artikel 1384, lid 3 BW, naargelang er sprake is van een fout van één van zijn organen<sup>46</sup>, dan wel van een fout van één van zijn aangestelden.

**31.** Zoals hierboven besproken, oefent de notaris in de praktijk zijn ambt uit binnen de notarisvennootschap in de hoedanigheid van een orgaan (zaakvoerder of bestuurder). Zoals gezegd, kan de notarisvennootschap bij professionele fouten in die hoedanigheid rechtstreeks aangesproken worden op grond van artikel 1382 BW.

Bij dergelijke aansprakelijkheid van de notarisvennootschap op grond van artikel 1382 BW, kan in beginsel ook de notaris, die de fout heeft begaan, als orgaan persoonlijk aansprakelijk worden gesteld op grond van artikel 1382 BW, *in solidum* met de notarisvennootschap<sup>47</sup>. Puur technisch en de vaststelling buiten beschouwing gelaten dat de algemene aansprakelijkheid van een vennootschap moet worden onderscheiden van de professionele aansprakelijkheid (*cf. supra*), alsook het pleidooi om een onderscheid te maken tussen de uitoefening van het notarisambt en de “andere” bestuurstaken (*cf. supra*) buiten beschouwing gelaten, zou dit betekenen dat de notaris in dat geval niet geniet van de beperking van zijn aansprakelijkheid tot de inbreng. Dit spoort evenwel niet met de *ratio legis* van de wetswijziging<sup>48</sup>, die er net in bestaat de professionele aansprakelijkheid van de notaris te beperken, ongeacht of de notaris optreedt als openbaar ambtenaar (wat overigens de essentie van het notarisberoep uitmaakt) of als zakenman/juridisch adviseur.

Om eventuele verwarring op dit punt te vermijden en in lijn met de laatste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie (*cf. supra*) lijkt het aangewezen om de verhouding tussen de notaris en zijn cliënt volledig te contractualiseren, ongeacht of

42. Cass. 4 februari 2010, C090246N, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 29 september 2006, C030502N, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 27 februari 2003, C010457F, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 5 oktober 1990, 6750, *Pas.* 1991, p. 115; P. VAN OMMESELAGHE, “Inleiding: het juridische kader van burgerlijk en strafrechtelijke aansprakelijkheid van de economische beroepen en recente evoluties” in X, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: “rechtspersoon en natuurlijke personen”*, Antwerpen, Intersentia, 2012, p. 2-5; S. STIJNS, *Verbindenissenrecht*, Boek 1, Brugge, die Keure, 2005, p. 144-146; M. DEBAENE en P. DEBAENE, “Samenloop en co-existentie contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid. Afdeling 3. De co-existentie” in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, IV. Commentaar Verbindenissenrecht, Titel II, Hfdst. 11, afd. 3, 1 januari 2007, nr. 9-12; H. VANDENBERGHE, “Overzicht van rechtspraak. Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (2000-2008). Co-existentie”, *TPR* 2011, afl. 2, nr. 267; V. SIMONART, “La quasi-immunité des organes de droit privé”, *RCJB* 1999, nr. 11.

43. Op grond van de orgaantheorie is de vennootschap rechtstreeks aansprakelijk voor de fouten gepleegd door haar organen in de uitvoering van hun opdracht; V. SIMONART, “La quasi-immunité des organes de droit privé”, *RCJB* 1999, nrs. 24 en 32; J. DELVOIE, *Orgaantheorie in rechtspersonen van privaatrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 50.

44. Cass. 7 december 1973, *Pas.* 1974, p. 376 (het zogenaamde *Stuwadoorsarrest*, waaruit een quasi-immuniteit volgt voor de zelfstandige uitvoeringsagenten en aangestelden); Cass. 7 november 1997, C960272F, [www.cass.be](http://www.cass.be) (waaruit een quasi-immuniteit volgt voor organen).

45. Cass. 29 september 2006, C030502N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

46. Op grond van de orgaantheorie is de vennootschap rechtstreeks aansprakelijk voor de fouten gepleegd door haar organen in de uitvoering van hun opdracht; V. SIMONART, “La quasi-immunité des organes de droit privé”, *RCJB* 1999, nr. 24; J. DELVOIE, *Orgaantheorie in rechtspersonen van privaatrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 53; J. VANANROYE, “Enkele evoluties inzake bestuursaansprakelijkheid” in K. GEENS (ed.), *Vennootschaps- en financieel recht*, Themischahier 29, Brugge, die Keure, 2005, p. 81-82.

47. Cass. 20 juni 2005, C030105F, [www.cass.be](http://www.cass.be); zie ook M. WAUTERS, “Nieuwe ontwikkelingen inzake aansprakelijkheid van bestuurders en aandeelhouders” in K. GEENS (ed.), *Vennootschaps- en financieel recht*, Themischahier 47, Brugge, die Keure, 2007-08, p. 56-57.

48. Waarin niet wordt verwezen naar het onderscheid tussen de toepassing van het buitencontractuele en de toepassing van het contractuele aansprakelijkheidsregime, al naargelang de notaris optreedt als openbaar ambtenaar of zakenman/juridisch adviseur.

de notaris optreedt in zijn hoedanigheid van openbaar ambtenaar of van zakenman/juridisch adviseur.

**32.** De toepassing van de kwalitatieve aansprakelijkheid op grond van artikel 1384, lid 3 BW is uitgesloten, nu de notaris niet handelt als aangestelde. Overigens zou hiervoor een band van aanstelling of ondergeschiktheid tussen de notarisvennootschap en notaris moeten bestaan, wat niet het geval is<sup>49</sup>.

### Besluit

**33.** In lijn met de professionele aansprakelijkheidsregeling van sommige andere vrije beroepen koos de wetgever ervoor om te breken met de traditionele opvatting dat een notaris, indien hij zijn ambt uitoefent in een notarisvennootschap, toch persoonlijk aanspra-

kelijk blijft voor de schadelijke gevolgen van zijn professionele fouten. In dat geval is voortaan het gemeen recht inzake de beperkte aansprakelijkheid van vennootschappen met volkomen rechtspersoonlijkheid van toepassing. Diezelfde aansprakelijkheid wordt bovendien beperkt tot een bedrag van vijf miljoen euro. Hieraan wordt een verplichte aansprakelijkheidsverzekering gekoppeld die minstens hetzelfde bedrag dekt. De notaris die zijn ambt uitoefent als natuurlijke persoon, geniet daarentegen niet van de beperkingen van aansprakelijkheid, maar is evenzeer verplicht een verzekering aan te gaan die minstens vijf miljoen euro dekt.

Met de nieuwe regeling is het gewicht van de professionele aansprakelijkheid van de notaris dan ook definitief verplaatst naar de vennootschap.

---

49. Zie bv. Cass. 29 juni 2009, C.07.0611.F, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 21 februari 2006, P051473N, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 29 april 2003, P021459N en P021578N, [www.cass.be](http://www.cass.be); zie ook S. STIJNS, *Verbintenissenrecht, boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2013, p. 76-79; H. VANDENBERGHE, "Aansprakelijkheid van de aansteller", *TPR* 2011, afl. 2, p. 575-589 (in het bijzonder nr. 243).